



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427632

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005238-55.2024.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante SÉRGIO EDUARDO GOMES DA SILVA, é apelado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO 1005238-55.2024.8.26.0482
APELANTE Sérgio Eduardo Gomes da Silva
APELADO Banco do Brasil S/A
COMARCA Presidente Prudente – 1ª Vara Cível

VOTO Nº 52.486

EMENTA — Ação revisional de contrato de financiamento habitacional. Alienação fiduciária em garantia. Pretensão de parcelamento da dívida e renegociação forçada do débito inadimplido. Alegações de dificuldades financeiras decorrentes da pandemia da COVID-19 e doença de familiar. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor que não afasta a incidência da Lei nº 9.514/97, norma especial que regula a matéria e exige o pagamento integral para fins de purgação da mora. Inexistência de previsão legal para imposição de acordo ao credor fiduciário. Inaplicabilidade da audiência de conciliação prevista no art. 334 do CPC ao presente caso, por se tratar de procedimento regido por legislação própria. Sentença mantida. Recurso não provido.

Sentença cujo relatório se adota julgou improcedente ação revisional de contrato.

O autor apela e pede a inversão daquele resultado.

Para tanto ele afirma que é aplicável à espécie o Código de Defesa do Consumidor, devendo lhe ser concedida a oportunidade de renegociar o débito e purgar a mora e, ainda, defendeu a nulidade da sentença em razão de não ter tido audiência de conciliação.

Ao lado disso o apelante alega ter passado por situações que prejudicaram sua condição financeira, como a pandemia do coronavírus e a doença de sua genitora, que impossibilitaram o pagamento do débito.

Recurso regularmente processado e respondido. Dele não conheceu a 37ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o que motivou a redistribuição dos autos.

É o relatório.

I Inobstante a certidão de fls. 359, conhece-se do recurso por ser diminuto o valor da diferença de preparo, que deve, no entanto, ser recolhido ao final pelo vencido pena de inscrição na dívida ativa.

II O apelante ajuizou a ação sob a assertiva de que realizou contrato de financiamento com o réu para aquisição de imóvel, contudo posteriormente passou por dificuldades financeiras em razão da pandemia do coronavírus e doença de sua mãe, motivo pelo qual foi inadimplente, tendo requerido sem sucesso a renegociação do débito.

Sob tal exposição ele pediu fosse julgada procedente a ação de modo a possibilitar o pagamento do débito em atraso, de forma parcial, bem como negociar o saldo remanescente.

O Juiz rejeitou o pleito autoral, o que motivou o presente recurso.

Pois bem.

O contrato de financiamento habitacional em questão está submetido ao regime jurídico da alienação fiduciária de bem imóvel, conforme disciplinado pela Lei nº 9.514/97. Tal legislação estabelece regramento específico e de observância obrigatória para os procedimentos relacionados à mora do devedor, à consolidação da propriedade e à retomada do imóvel.

Nos termos do art. 26, §1º, da referida lei, uma vez vencida e não paga a dívida, o devedor deverá ser intimado para que, no prazo de 15 (quinze) dias, efetue o pagamento integral das parcelas vencidas, das que vencerem até a data do pagamento, dos juros convencionais, penalidades, encargos legais e contratuais, tributos e despesas de cobrança e intimação.

Com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023, prevê-se, ainda, no art. 26-A, §2º, que até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, o devedor poderá purgar a mora, promovendo o pagamento integral da dívida vencida e demais encargos previstos em lei.

É certo que o Código de Defesa do Consumidor é aplicável à hipótese, por se tratar de relação jurídica em que o autor figura como destinatário final dos serviços prestados pela instituição financeira. No entanto, tal aplicação não afasta a incidência da Lei nº 9.514/97, que

constitui diploma legal específico e deve prevalecer em caso de eventual conflito de normas, conforme consagrado pelo princípio da especialidade (*lex specialis derogat legi generali*). Assim, eventual disposição do CDC que se contrapuser às previsões expressas da legislação especial deve ceder em favor desta.

Não há qualquer previsão legal que autorize a imposição judicial de parcelamento do débito vencido ou a aceitação de valores parciais como forma de purgação da mora. Ao contrário, o legislador foi claro e objetivo ao condicionar a preservação do contrato e a manutenção da propriedade fiduciária ao adimplemento integral da dívida.

Admitir-se o fracionamento do débito fora das hipóteses previstas em lei implicaria grave violação ao princípio da legalidade (art. 5º, II, da Constituição Federal), por meio do qual ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer algo senão em virtude de lei. Além disso, implicaria intervenção indevida na autonomia da vontade das partes, protegida pelo princípio do *pacta sunt servanda*, pilar da segurança jurídica nas relações contratuais (art. 421 do Código Civil).

O Judiciário não pode compelir a instituição financeira a aceitar um acordo que contrarie o marco legal vigente e o conteúdo do contrato livremente celebrado, sob pena de insegurança jurídica e de comprometimento da função social do crédito imobiliário, especialmente aquele lastreado em garantias reais como a alienação fiduciária.

Acrescente-se que a função social do contrato não pode ser interpretada como autorização genérica para revisão de cláusulas ou imposição de condições mais benéficas ao devedor à revelia do regime jurídico aplicável. A revisão judicial excepcional de contratos requer a presença de elementos como onerosidade excessiva superveniente e disfunção do equilíbrio contratual, nos moldes do art. 478 do Código Civil, circunstâncias estas que não restaram devidamente

demonstradas nos autos.

Ademais, ainda que se reconheçam as dificuldades enfrentadas pelo autor, inclusive de ordem pessoal, tais como o falecimento de familiar próximo e a pandemia do coronavírus, essas não autorizam, por si sós, a imposição de condições diversas àquelas previstas contratualmente e autorizadas em lei. A solidariedade social e a proteção à moradia devem conviver com a estabilidade das relações jurídicas e com a legalidade estrita que rege os contratos de financiamento com garantia fiduciária.

E tampouco é caso de se anular a sentença por falta de audiência para tentativa de conciliação entre as partes.

A audiência de conciliação requerida pela apelante é prevista no artigo 334 do CPC e há de ser designada ao início do processo, antes mesmo da apresentação da defesa.

Contudo, tal designação não é obrigatória, cabendo observar que a falta dela aqui nenhum prejuízo trouxe ao recorrente, eis que ele não dependia do juízo ou de momento processual específico para propor acordo à parte contrária, nos próprios autos ou diretamente ao advogado do credor.

Razão não há, portanto, para se alterar o desfecho oferecido pela sentença, constatação em nada abalada pela alusão do recorrente a dispositivos legais e constitucionais.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe agravar a condenação do recorrente em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor atualizado da causa.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

Relator